



MAA- JA RUUMIAMET

Sandra Reile
K-Projekt AS
sandra.reile@kprojekt.ee

Teie 20.06.2025

Meie 23.07.2025 nr 14-5/25/10114-2

Tallinna Linnaplaneerimise Amet,
tlpa@tallinnlv.ee

Zelluloosi kvartali juurdepääsuteed

K-Projekt AS edastas 20.06.2025 e-kirjaga Maa- ja Ruumiametile arvamuse andmiseks Zelluloosi kvartali juurdepääsuteede asendiplaani eskiisi. Projekteeritavasse alasse on kaasatud riigi omandis olev Masina tn 10 kinnisasi (tunnus 78401:101:2716; 4384 m²), mille riigivara valitseja on Majandus- ja Kommunikatsiooniministeerium ning volitatud asutus Maa- ja Ruumiamet ning katastrisse kantud Filtri tee T7 (tunnus 78401:101:5740; 1696 m²) ja Filtri tee 11 (tunnus 78401:101:6643; 7540 m²) maaüksused, mille osas on maareform lõpule viimata.

Tallinna Linnavolikogu 30.11.2023 otsusega nr 107 on algatatud Tselluloosi kvartali detailplaneering, mille eesmärk on muuta planeeritavale alale jäävate kinnistute ja maaüksuste piire ning määrata ehitusõigus kahe kuni 14-korruselise, ühe kuni 12-korruselise, ühe kuni 10-korruselise ja ühe kuni 7-korruselise äriruumidega korterelamu ning ühe 14-korruselise ja ühe 7-korruselise ärihoone ehitamiseks. Kõigil hoonetel võib olla kuni 2 maa-alust korrust. Detailplaneeringus tehakse ettepanek muuta Tallinna Linnavolikogu 11.01.2001 otsusega nr 3 kehtestatud Tallinna üldplaneeringu kohane liiklusala maakasutuse juhtotstarve osaliselt ettevõtluse segahoonestusalaks. Algamise ettepanekule lisatud eskiisjoonise kohaselt oli Masina tn 10 kinnisaja keskosale planeeritud 3015 m² suurune Ä ning E sihtotstarbega krunt pos 5, mille suurim ehitisealune pind maa peal oli 1452 m² ja suurim lubatud korruselisus maa peal 7 ning maa all 2. Masina tn 10 kinnisaja põhja- ja lõunaosale on planeeringus näidatud sõidu- ning kergtee jaoks vajalikud krundid. Filtri tee 11 maaüksusele on planeeritud ringtee ning kergteed ja perspektiivne Klindipark. Filtri tee T7 maaüksusel paikneb samuti perspektiivse Klindipargi ala ja kergtee osa. Mõlema reformimata maaüksuse peal paikneb ka perspektiivne ühendus Masina tänavaga.

Maa-amet (alates 1.01.2025 ümberkorraldatud Maa- ja Ruumiametiks) on 25.01.2022 kirjaga nr 6-3/20/12232-15 andnud OÜ-le Fausto Capital seisukoha Peterburi tee - Zelluloosi kvartali ühendustee lahendusele. Maa-amet nõustus lahendiga, milles oli Filtri tee 11 maaüksuse lõunapiiri äärde projekteeritud ringtee, millelt alguse saav sõidutee kulges läbi Masina tn 10 kinnisaja lõunaosa ning läbi Masina tn 10 kinnisaja põhjaosa. Põhjaserva projekteeritud juurdepääsuteelt oli näidatud perspektiivne mahasõit ka Masina tn 10 kinnisajale. Masina tee 10 kinnisaja lõunaosast oli kavandatud 566 m² suurune teemaa eraldus ning põhjaosast 336 m² suurune teemaa eraldus. Filtri tee 11 maaüksusele oli lisaks projekteeritud kergliiklustee, haljasala ning perspektiivne klindipark, mis kulges edasi põhjasuunas, läbi reformimata Filtri tee T7 maaüksuse.

20.06.2025 edastatud lahendis on projekti muudetud selliselt, et Filtri tee T7 maaüksusele ei ole teid projekteeritud, Filtri tee 11 maaüksust läbib ringtee, sõiduteed ja kergteed ning perspektiivne Klindipark. Teede ala on nihutatud Filtri tee 11 maaüksuse lääneserva selliselt, et maaüksuse idaosale jääb ulatuslik perspektiivse Klindipargi ala. Masina tn 10 lõunaosale ei ole teid projekteeritud. Masina tn 10 põhjaosa läbivad sõidu- ja kergtee ning on kavandatud Masina tn 10 juurdepääsutee asukoht. Lisaks teedelahendusele on projekti joonisele kantud kollase tähistusega „Perspektiivsed objektid (TLPA ettepanek)“, mille osas puudub täiendav selgitus. Masina tn 10 keskosale on kantud roheline perspektiivne Klindipark tähistus, mida läbivad varemkirjeldatud kollased jooned ning ringid. Perspektiivne Klindipargi ala hõlmab Masina tn 10 kinnisasja pindalast rohkem kui poole. Masina tn 10 lõunaosa on tähistatud kollase viirutusega, millele on märgitud 827 m² ning põhjaosale on kantud kollane viirutus tähistusega 189 m².

Maa- ja Ruumiametile ei ole saadetud tutvumiseks muudetud Tselluloosi kvartali detailplaneeringu lahendust, seetõttu ei pea me olemasoleva info põhjal võimalikuks nõustuda teede asukohaga. Oleme seisukohal, et planeerimise hea tava kohaselt kaasatakse planeeringualasse jäävate katastriüksuse omanikud võimalikult varakult suuremate planeerimisotsuste tegemisse. Hoonestusalade muutmise ning pargi kavandamise plaanidest tuleks Maa- ja Ruumiametit, kui maaomaniku volitatud esindajat teavitada enne muudatuste kandmist paralleelselt koostatava projekti alasse. Maa- ja Ruumiamet ei nõustu Klindipargi ala kavandamisega Masina tn 10 kinnisasjale ning meie ootus on, et Masina tn 10 kinnisasjale kavandatakse vähemalt algatamise ettepanekule lisatud eskiisjoonisest näidatud ehitusmaht. Kuna teeprojekti on näidatud, et Masina tn 10 kinnisasja lõunaosale ei ole enam vajadust tee kavandamiseks, siis saab kaaluda ka Masina tn 10 kinnisasjale planeeritava ehitusmahu suurendamist. Palume Tallinna Linnaplaneerimise Ametil edastada Tselluloosi kvartali detailplaneering Maa- ja Ruumiametile tutvumiseks ja seisukoha andmiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Mai Lind

juhataja

Planeeringute koostööstamise ja maakasutuse osakond

Lisad: 21078_ES_TL-4-01_eskiis

Teadmiseks: Majandus- ja Kommunikatsiooniministeeriumi maa- ja ruumipoliitika osakond

Kadri Tani

5697 1416 kadri.tani@maaruum.ee